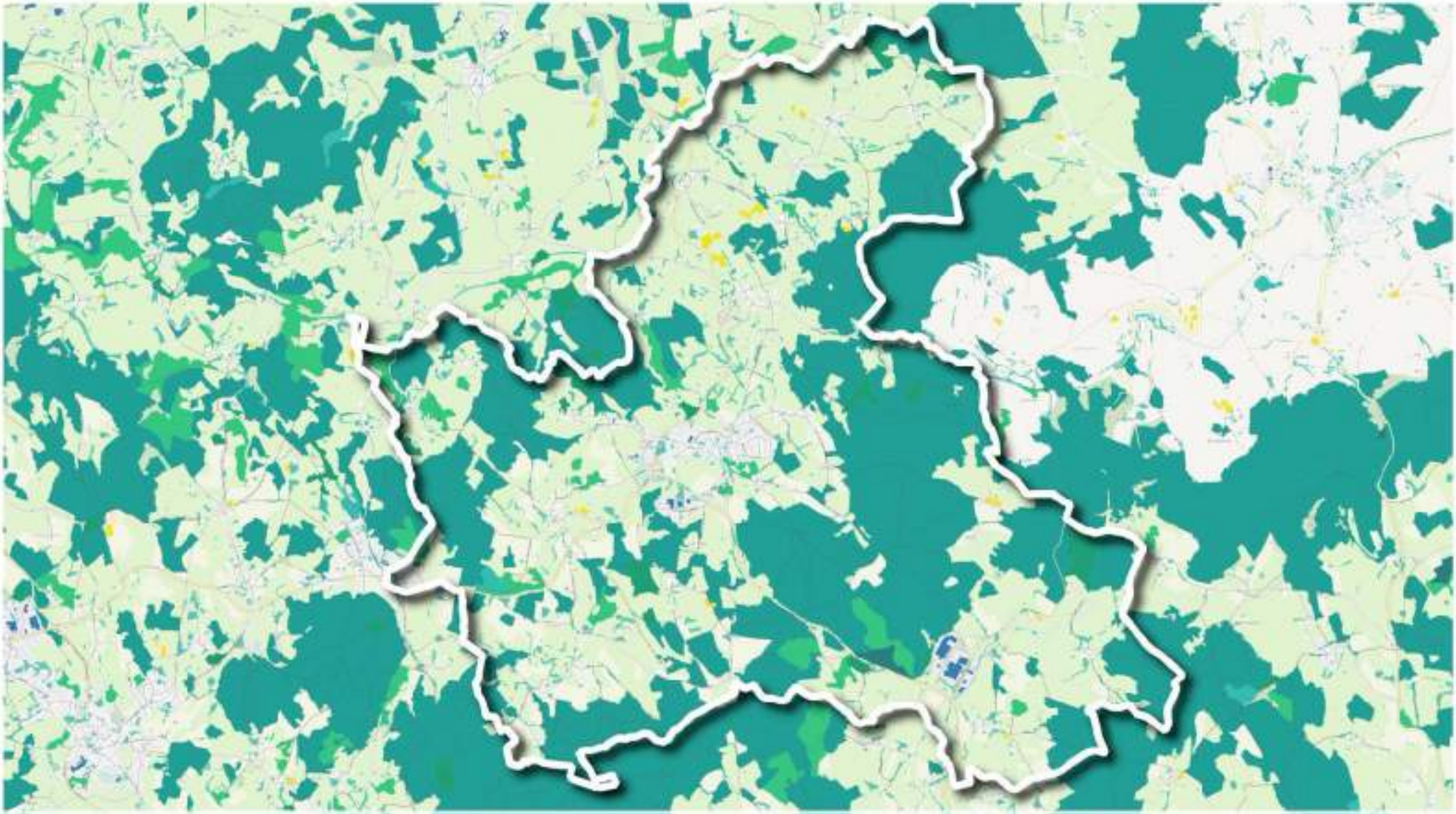


Saint-Romain-Lachalm

Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique - 30.09.22- PROJET RÈGLEMENTAIRE

La procédure du PLU

Délibération du conseil municipal

Phase d'étude :

Diagnostic, PADD, **Projet réglementaire**

ARRET :

Délibération du conseil municipal

Consultation des personnes publiques associées

Enquête publique

APPROBATION

Délibération du conseil municipal

Loi montagne

Loi littoral

SDAGE et SAGE

DTA

Charte de PNR et PN

SDRIF *(Schéma Directeur de la région Ile de France)*

SAR *(Schéma d'aménagement Régional)*

PADDUC *(Plan d'aménagement et de développement durable de la Corse)*

PGRI *(Plan de Gestion des Risque d'Inondation)*

Directive de protection et de mise en valeur des paysages

PEB *(Plan d'Exposition au Bruit)*

SRCE

PCET

Schéma régional des carrières

Charte de développement de pays

Document stratégique de façade maritime

Schéma régional de développement de l'aquaculture marine

DTADD (*directive territoriale d'aménagement et de développement durables)*

SCRAE

PRAD *(Plan régional pour une agriculture durable)*

SRADDET *(Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire)*

Schémas relatifs aux déchets

Atlas des zones inondables

Atlas et plans paysages

Schéma départemental pour l'accueil des nomades

PDH *(Plan Départementale de l'Habitat)*

SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique)

PPA

Agenda 21

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE JEUNE LOIRE

PLH | PDU

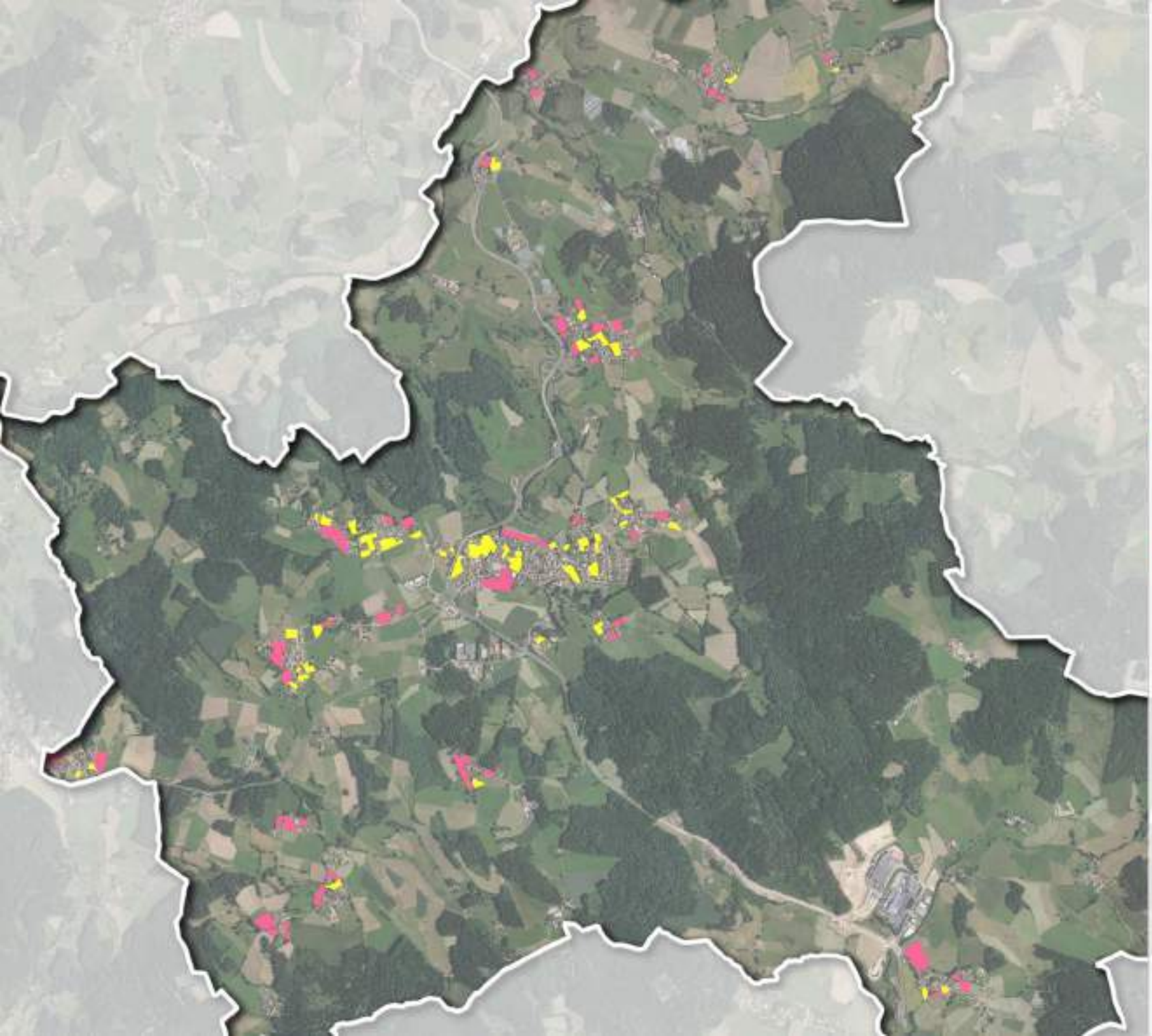
Risque inondable | Risque géologique | Risque minier

Plan Local d'Urbanisme

Orientations du SCOT pour l'habitat

- Saint-Romain-Lachalm = VILLAGE
- Répartition des nouveaux logements : 75% individuel, 20% de groupé, 5% de collectif
- Densité minimale de 10 logts/ha
- 40% en renouvellement urbain
- Agrandissement de l'enveloppe déjà construite de 8% max

Synthèse du diagnostic



Saint-Romain-Lachalm

Les potentiels constructibles de la carte communale pour de l'habitat

Potentiels à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

Potentiels en extension de l'enveloppe urbaine

	Surface en Ha
Potentiels dans l'enveloppe urbaine	7,7
Dont potentiels dans l'enveloppe urbaine sans CU ou PC accordés	6,7
Potentiels en extension de l'enveloppe urbaine	13,8
Dont potentiels en extension de l'enveloppe urbaine sans CU ou PC accordés	9,9
Total des potentiels constructibles	21,5

0 500 1 000 m

pro and co

Bilan des potentiels

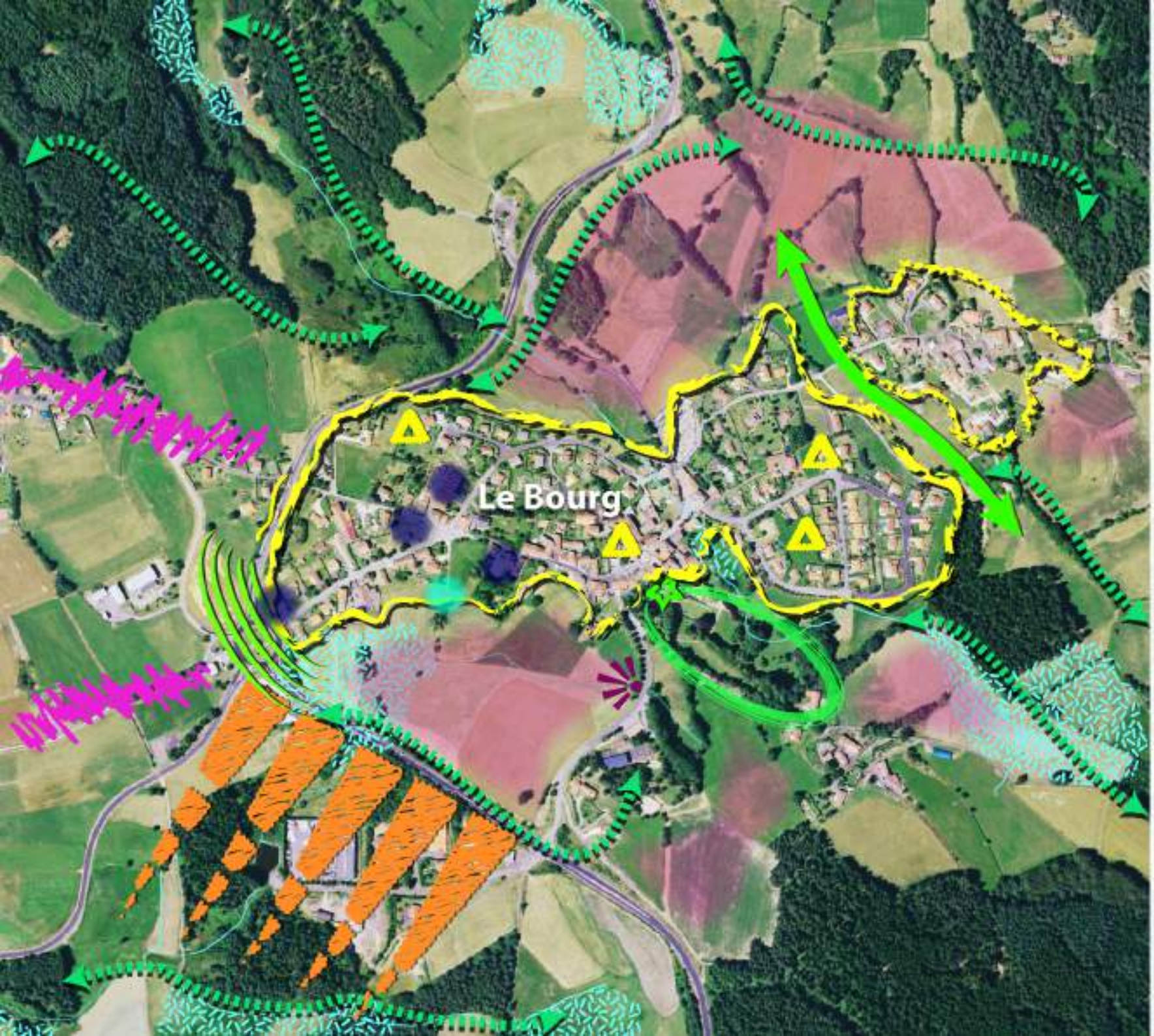
	Surface en Ha
Potentiels dans l'enveloppe urbaine	7,7
Potentiels en extension de l'enveloppe urbaine	13,8
Total des potentiels constructibles	**21,5**

Potentiels en m2 par hameaux

Le bourg	44149
gauthier	31421
La Faye – Leygras	26805
Chambaud	18257
Lautat	17982
Lichemialle	10683
Fontigon	10299
Montchouvet	8404
Le Chier	9143
Cîtres	7284
Capet	6460
La Vialle	5803
La Croix	5611
Les Vialletons	5341
Chazotte	4572
Les Gageyres	3167
Les Chaizes	1543
Rullière	1283
	215207

Bilan sur 10 ans

- 210 logements théoriques (sans rétention foncière)
- Besoin d'environ 70-80 logements (rythme depuis 2 ans)

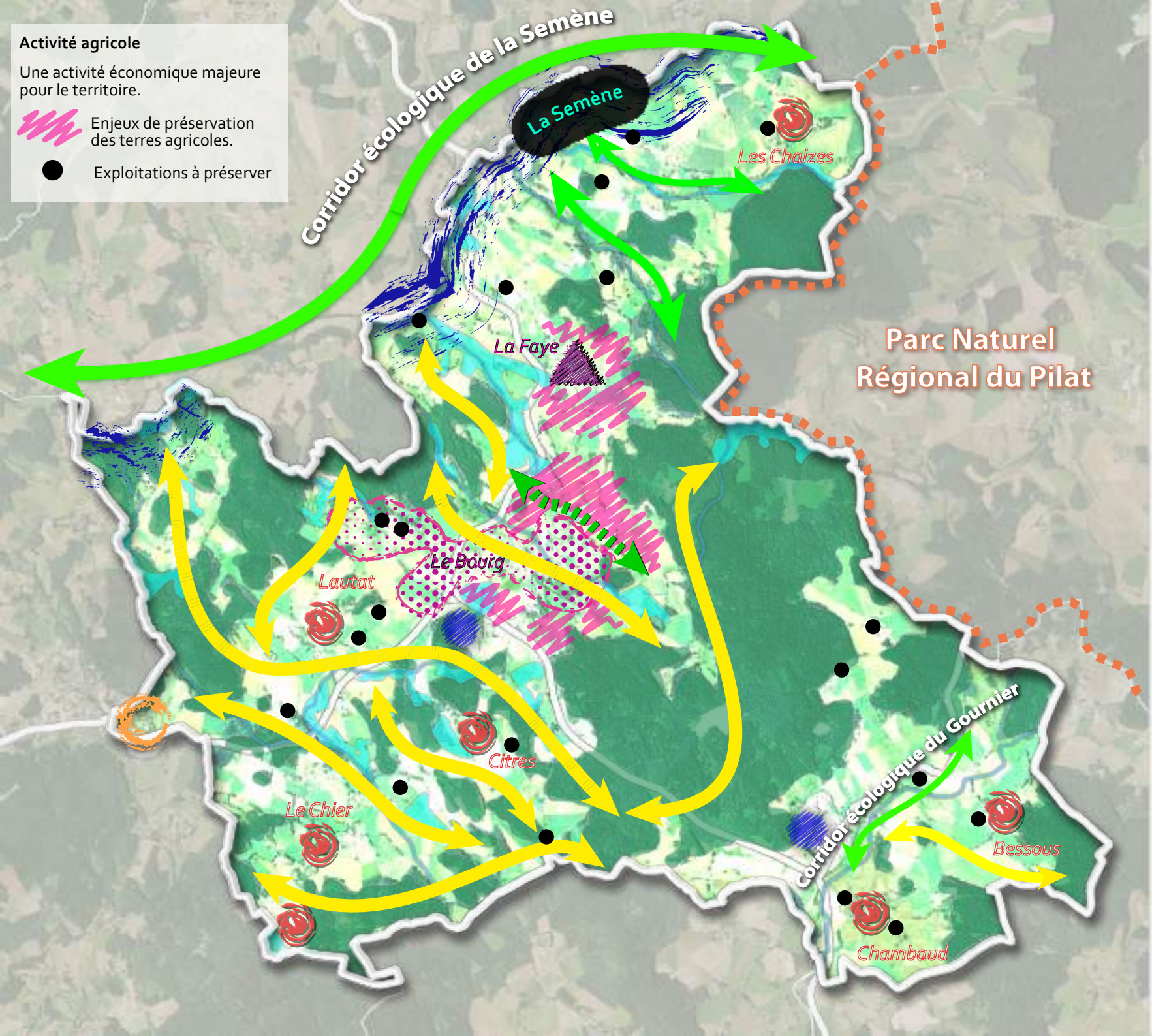


Saint-Romain-Lachalm

Enjeux du Bourg

- Enjeux de préservation des terrains agricoles
- Zones humides à prendre en compte et à préserver
- Enjeux de densification et de renforcement du centre bourg. Préservation et développement des activités économiques
- Urbanisation linéaire à limiter
- Enjeux de maintien des ouvertures paysagères
- Enjeux d'extension et de valorisation de la ZA de Rulière
- Enjeux d'amélioration du paysage à l'entrée du village
- Potentiel de renouvellement urbain
- Enjeu de préservation du château
- Coupure verte à maintenir
- Trame verte à conforter
- Principales dents creuses Préservation des espaces ou construction ?
- Enjeux d'extension du Bourg par la création d'un nouveau quartier

0 100 200 m



Saint-Romain-Lachalm

Enjeux de la commune

Le Bourg
Enjeux de densification, de comblement des dents creuses et de renforcement commercial.

Lichemiaille
Une école intercommunale et un réaménagement du pôle de la gare. Un hameau à développer ou à maintenir dans son enveloppe actuelle ?

Les hameaux
Des hameaux traditionnels encore préservés. Extention ou maintien ?

Hameau de La Faye
Une extension de l'urbanisation en conflit avec l'agriculture.

Des zones d'activités attractives pour le territoire. Extensions nécessaires.

Enjeux de gestion du risque d'inondation.

Préservation de la coupure verte ?

Corridors écologiques et trames à vertes à préserver et conforter.

Zones humides à préserver.

0 50 100 m

Le Projet d'Aménagement et de Programmation

Le développement communal

- PLU dimensionné sur 10 ans
- 7-8 logts/an
- Maximum 10 ha de potentiels constructibles. (Au lieu de 21 ha).
- Extension des ZAE de Rullière et Chambaud

PADD

- 1er débat sur le PADD : 25.11.21
- Précisions du PADD et second débat : 26.07.22

Les précisions apportées au PADD

- Le développement des hameaux de petites tailles.

15 constructions à usage d'habitations minimum

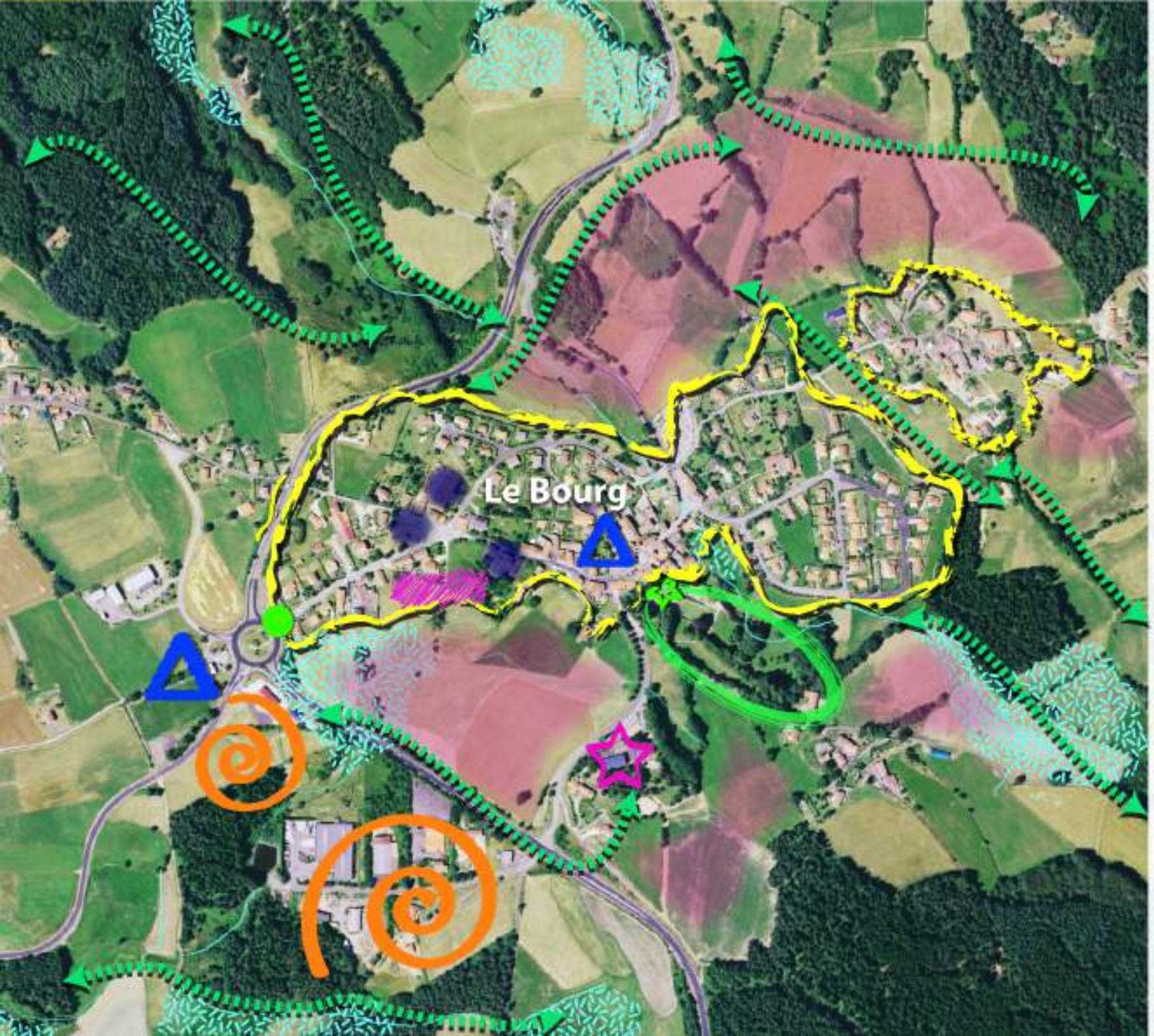
- Le développement des hameaux de grandes tailles

Un développement limité est possible sur les hameaux de grande taille raccordés au réseau d'assainissement collectif (La Faye, Lautat, Montchouvet et Lichemiaille) ainsi que sur les hameaux supérieurs à 15 constructions à usage d'habitation (Ferréol-Gauthier, Les Vialletons et Fontigon).

Les précisions apportées au PADD

- Le nombre d'habitants.

D'ici 2035, environ 200 habitants supplémentaires devraient être accueillie sur la commune.



Saint-Romain-Lachalm

Le projet communal

Un développement s'appuyant sur le bourg dans un objectif de :

- Préserver et développer des activités économiques (commerces, services)
- Maintenir et développer des équipements d'intérêts collectifs
- Renouveler et développer de l'habitat sur les secteurs en friches ou peu attractifs
- Conforter le Bourg en développant un nouveau quartier

Des secteurs d'emplois amenés à se développer et devant être valorisés

- Enjeux d'extension et de valorisation de la Rulière
- Préservation des terrains agricoles

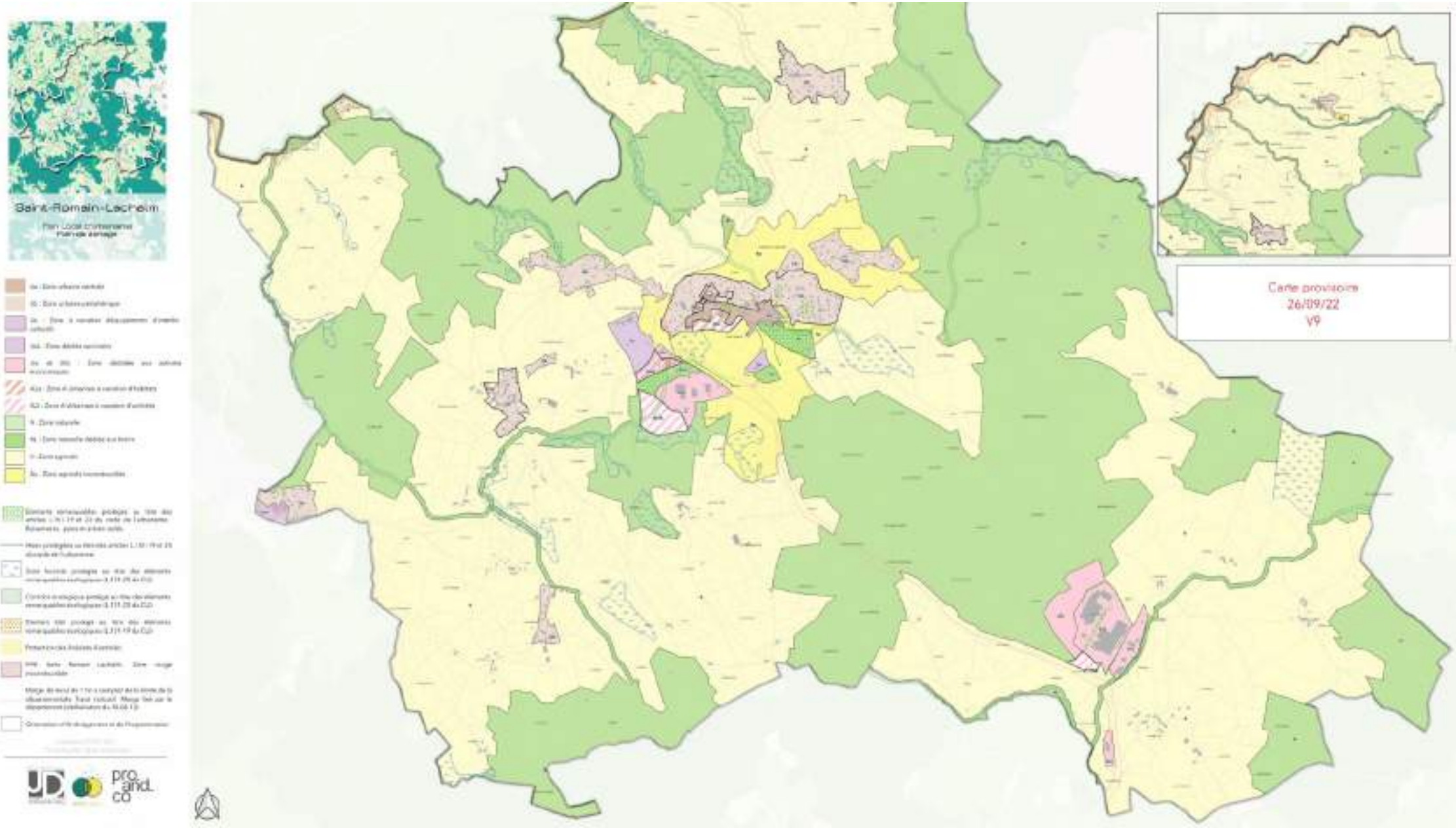
Une nature et un paysage préversés

- Maintien des coupures vertes et des corridors écologiques
- Préservation des zones humides
- Préservation du château
- Amélioration du paysage à l'entrée du village
- Valorisation de l'aire de loisirs du Calvaire

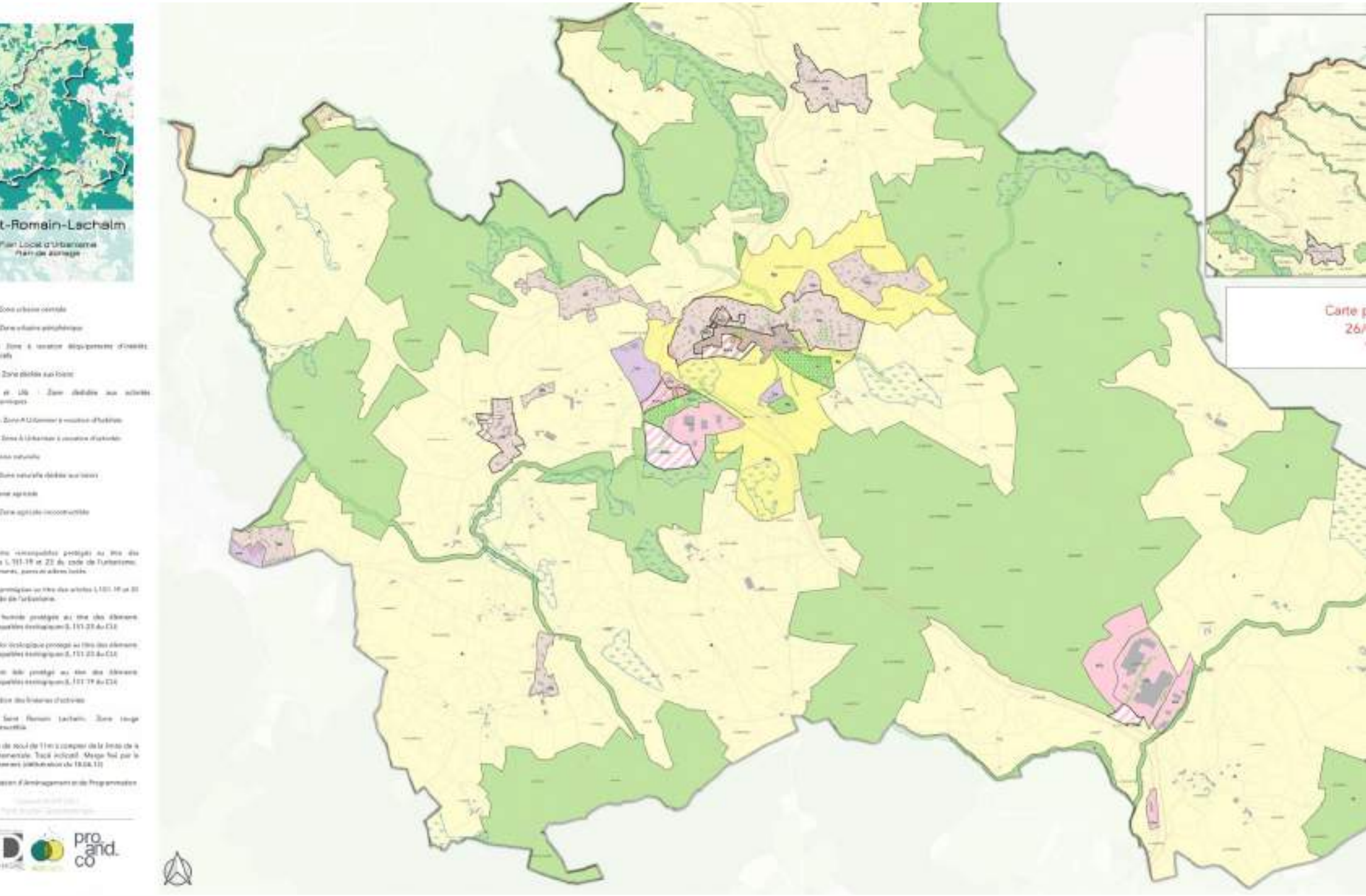
0 100 200 m

pro and co

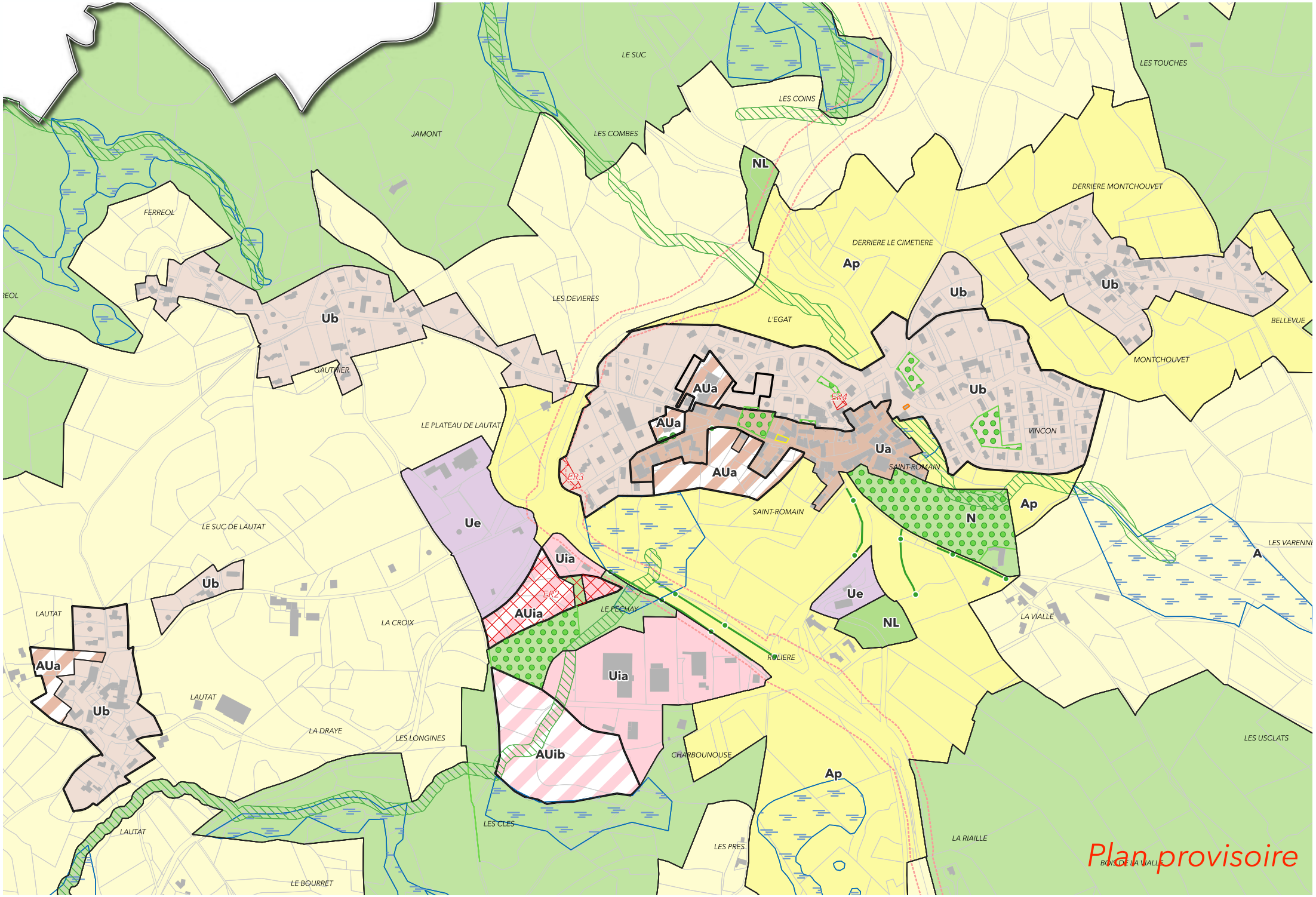
Le règlement graphique

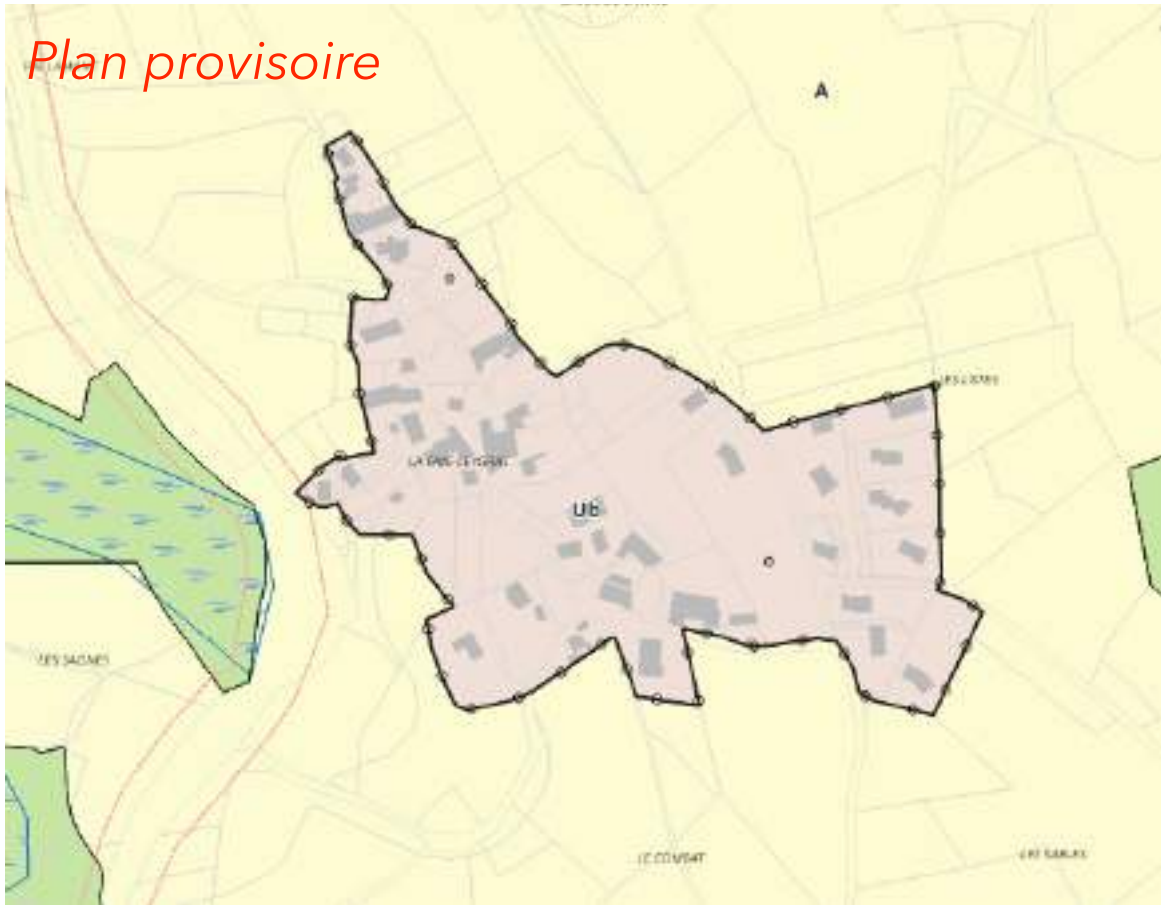


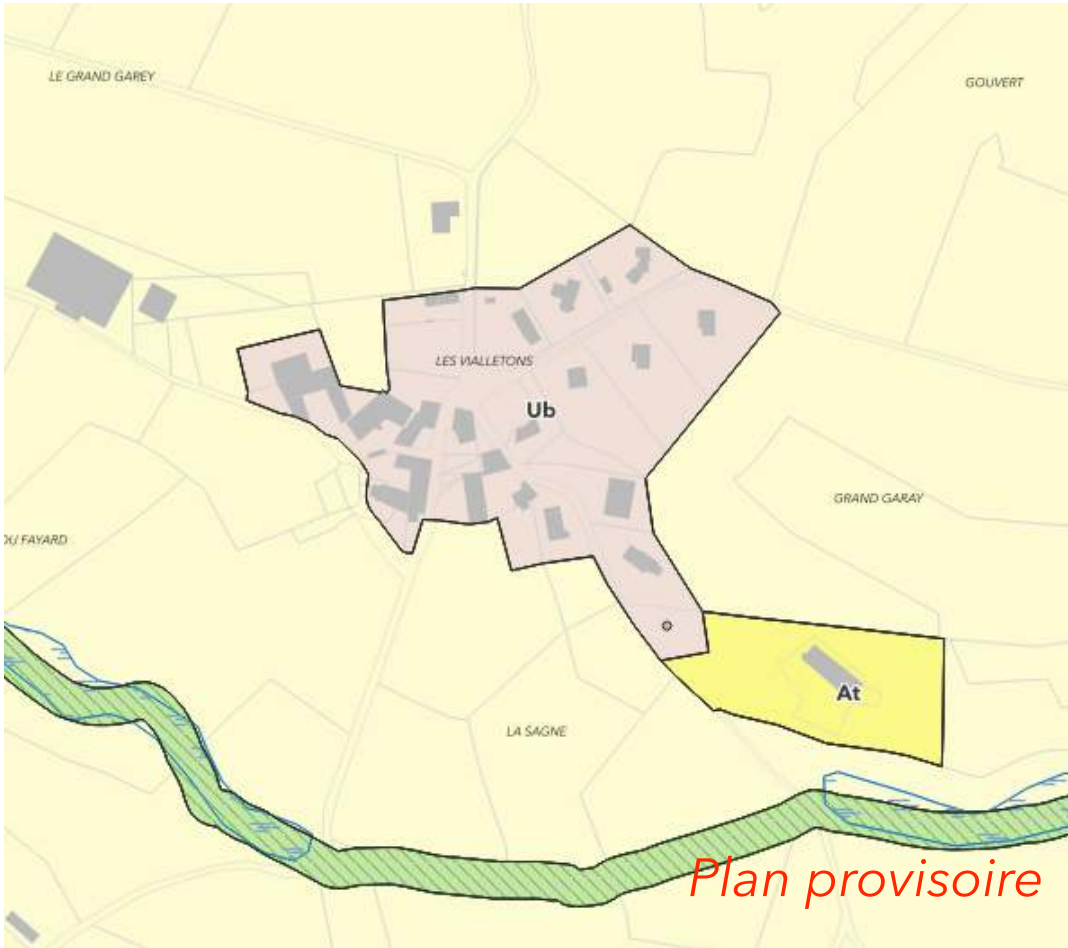
Plan provisoire



Plan provisoire


LE SUC
LES COINS
LES TOUCHES
JAMONT
LES COMBES
NL
DERRIERE MONTCHOUVET
FERREOL
DERRIERE LE CIMETIERE
Ap
Ub
LES DEVIERES
L'EGAT
BELLEVUE
MONTCHOUVET
GAUTHIER
AUa
ER4
VINCON
LE PLATEAU DE LAUTAT
Ua
SAINT-ROMAIN
ER3
N
LE SUC DE LAUTAT
Ue
Uia
ER2
LE PECHAY
LA VIALLE
LES VARENNE
A
LAUTAT
LA CROIX
AUia
ROLIERE
LA DRAYE
LES LONGINES
AUib
CHARBOUNOUSE
LES USCLATS
LES CLES
LES PRES
LA RIAILLE
LE BOURRET
BOIS DE LA VIALLE
Plan provisoire





La Faye et les Vialletons

Le règlement écrit

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

U1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

	Ua Bâti ancien	Ub Pavillonnaire	Uia Zone d'activités	Uib Zone d'activités	Ue Equipements	UeL Equipements à Lichemialle
Destination : Exploitations agricoles et forestières						
Exploitations agricoles	X	X	X	X	X	X
Exploitations forestières	X	X	V	V	X	X
Destination : Habitations						
Logement	V	V	X	X	X	En cas d'habitation existantes, les extensions sont autorisées
Hébergement	V	V	X	X	X	X
Destination : commerces et activités de services						
Artisanat et Commerce de détail	V	X	Autorisé si elles sont liées à une activité industrielle ou de service présente sur le tènement	X	X	V
Restauration	V	X	X	X	X	V
Commerce de gros	V	X	V	V	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X	V	V	X	V
Hébergement hôtelier et touristique	V	V	X	X	X	V
Cinéma	V	X	X	X	V	V
Destination : équipement d'intérêt collectif et services publics						
	V	V	V	V	V	V
Destination : autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						
Industrie	Autorisé dans la limite de 100m2 de surface de plancher	Autorisé dans la limite de 100m2 de surface de plancher	V	V	X	X
Entrepôt	X	X	V	V	X	X
Bureau	V	V	V	V	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X
Autres éléments						
Affouillements/ exhaussements de sols non nécessaires aux constructions de la zone	X	X	X	X	X	X
Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.	X	X	X	X	X	X
Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation	X	X	V	V	V	V

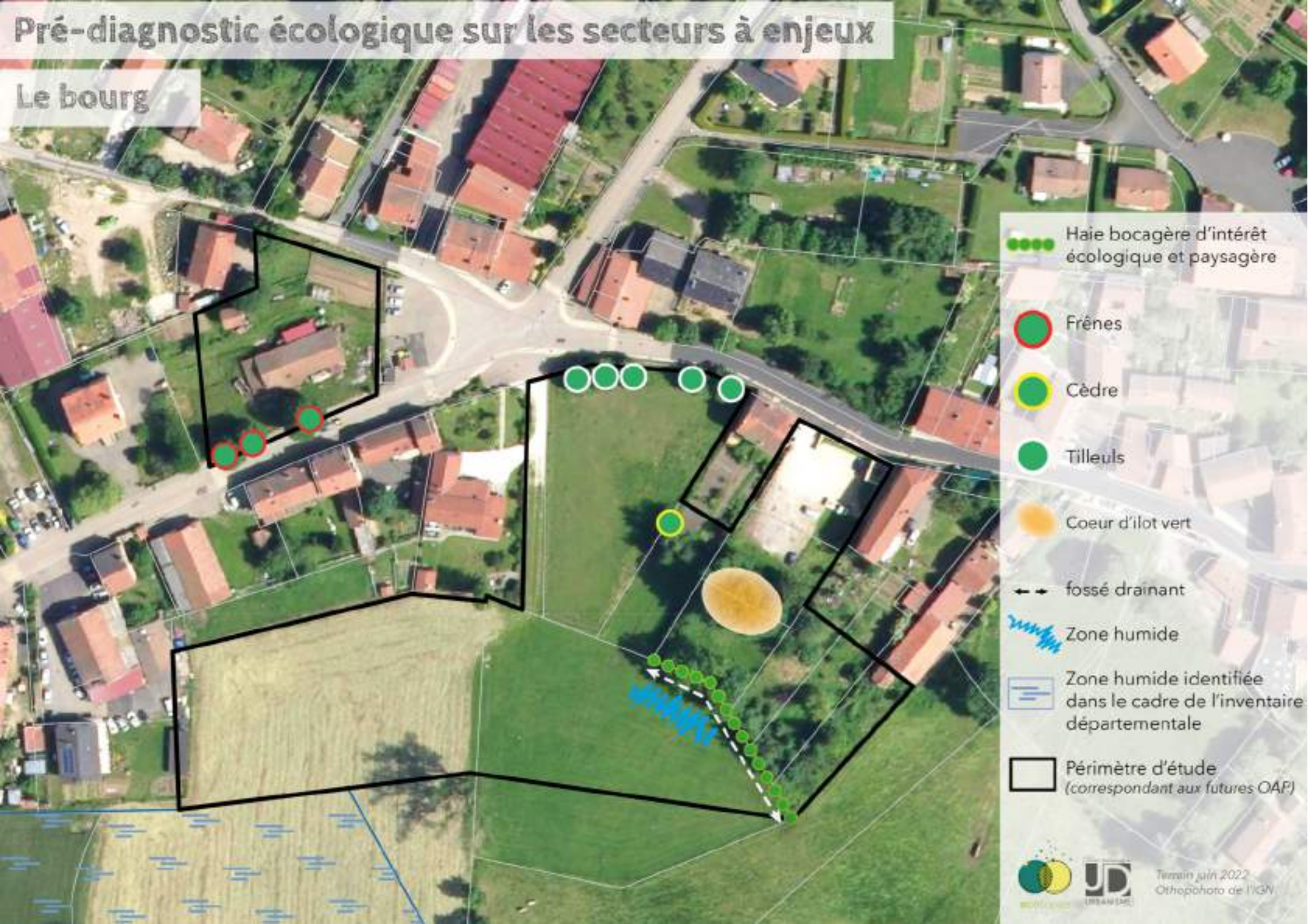
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

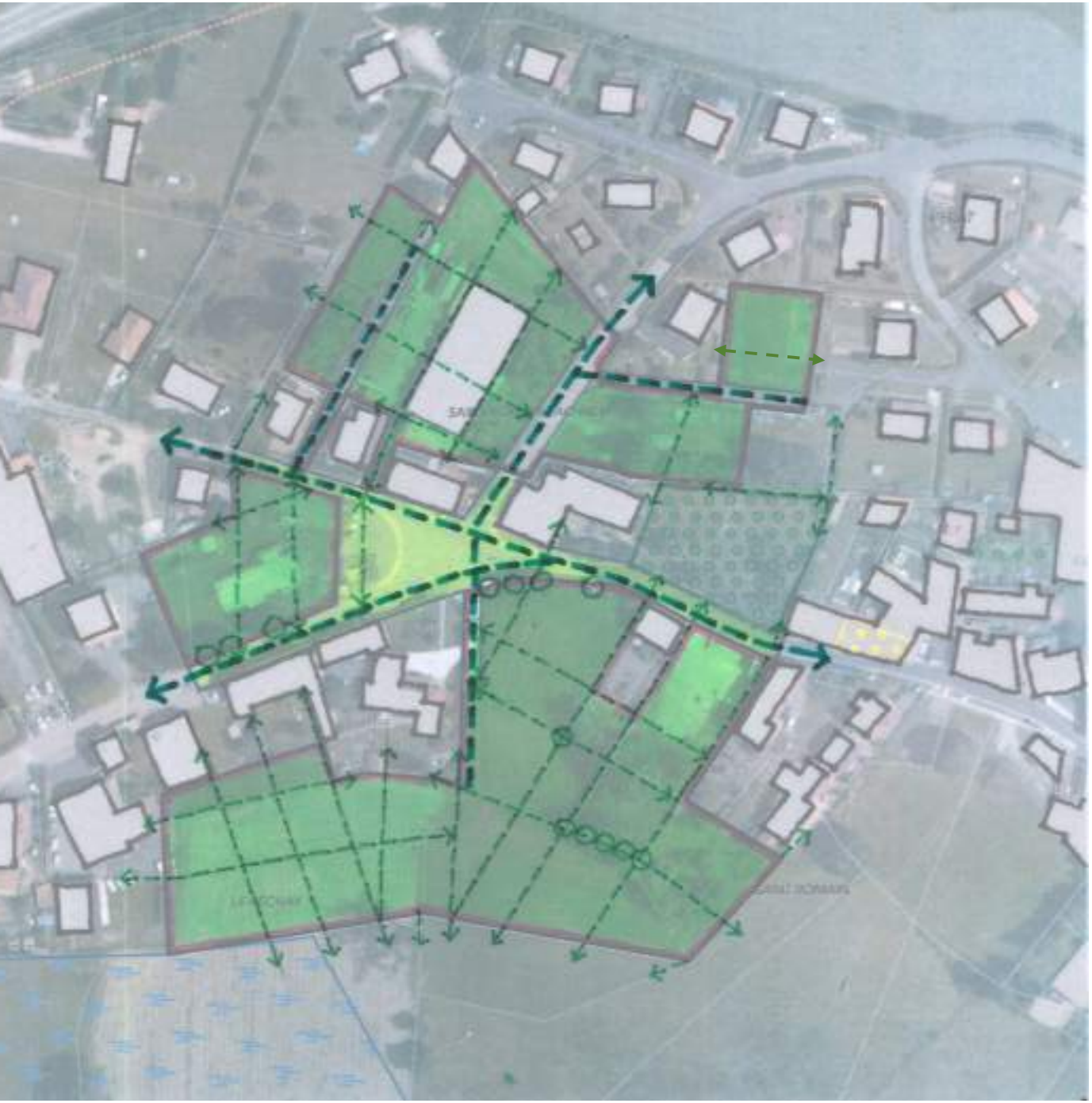
Les secteurs soumis à OAP : *non finalisé*

- Le bourg : zones AU (urbanisation future d'habitat) & l'intégralité du bourg
- Lautat : zone AU (urbanisation future d'habitat) & l'intégralité du hameau
- La Faye-Leygras : intégralité du hameau
- Chambaud : zone AU (urbanisation future économique)
- La Rulière : zone AU (urbanisation future économique)

Pré-diagnostic écologique sur les secteurs à enjeux

Le bourg





AXES DE COMPOSITION

Axe viaire structurant

Axe paysager structurant

EMPRISES PUBLIQUES/PRIVEES

Emprise de voirie

Emprise piétonne

Espace vert public

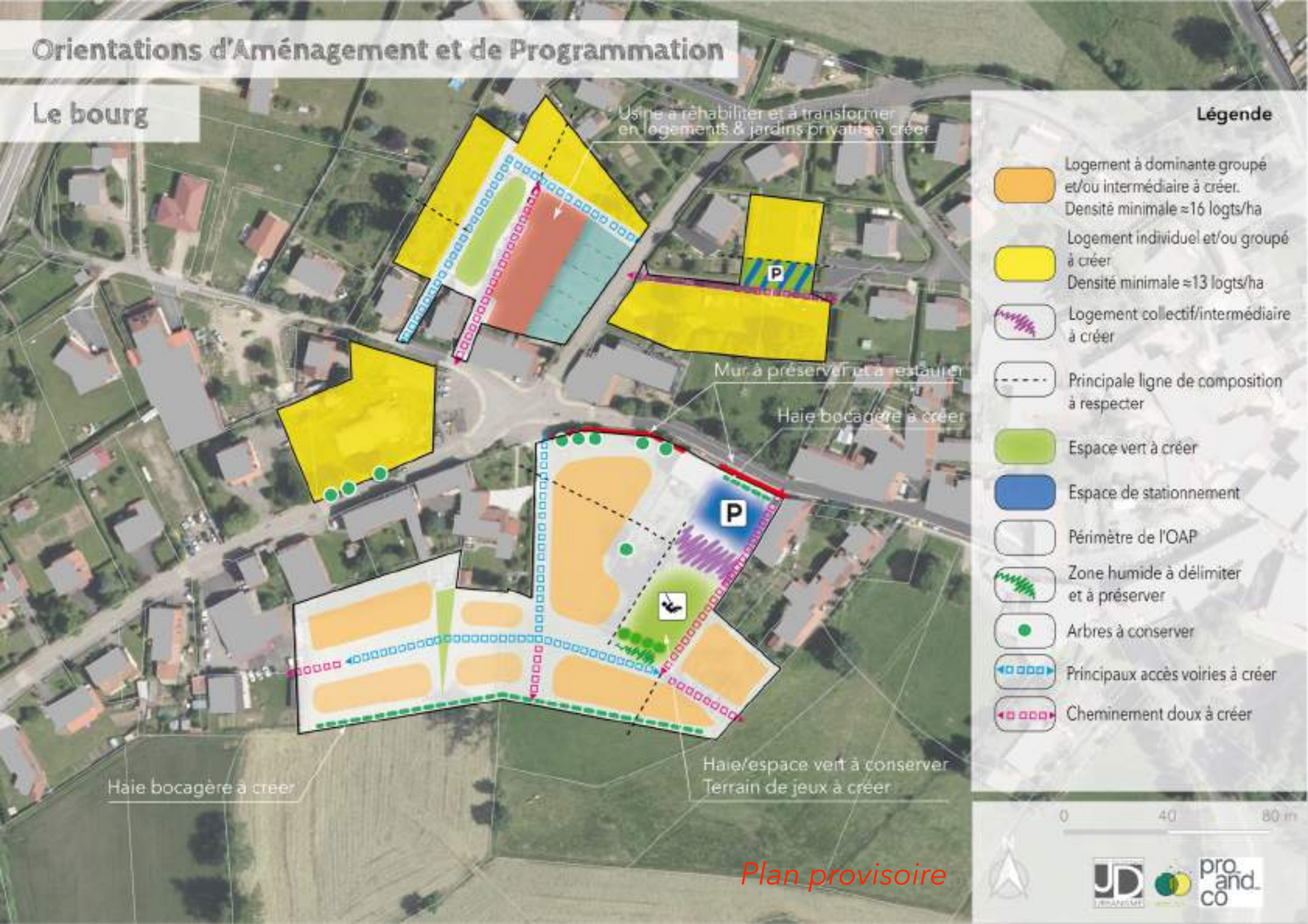
Espace de stationnement

Emprise foncière cessible

SCHEMA DE PRINCIPE

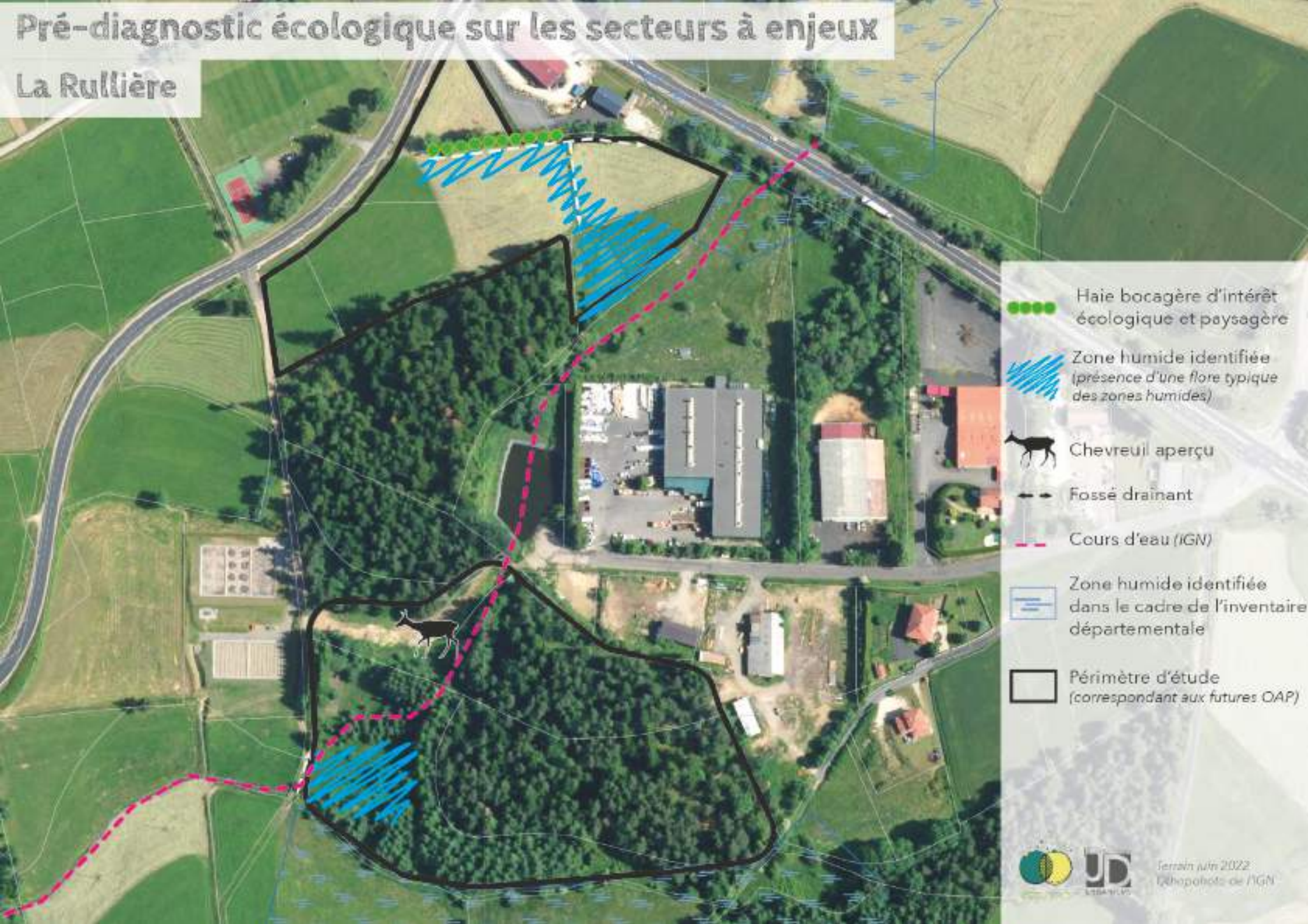
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le bourg



Pré-diagnostic écologique sur les secteurs à enjeux

La Rullière



Le bilan des potentiels

	Orientations du PADD	Estimation pour le PLU
Production annuelle moyenne de logement	Minimum 7 à 8	9
Nb d'habitant en 2035	200	230
Surfaces constructibles maximales en ha	10	7,61

Sans prise en compte de la rétention foncière

	Orientations du SCOT	Estimation pour le PLU
Répartition des logements		
Individuel	75 % max	69 %
Groupé	20 % min	21 %
Collectif	5 % min	6 %

◎◎◎ Merci de votre attention !

Les Pernes Fontaines